



**7.5 rooms, 260 m<sup>2</sup>**

«Umbauprojekt - Exklusives Wohnen auf 260 m<sup>2</sup>»

**CHF 1,870,000.—**

## Location

4312 Magden, AG



## Main information

Municipality	Magden
Living space	260 m <sup>2</sup>
Plot area	714 m <sup>2</sup>
Availability	On request

## Price

Selling price

CHF 1,870,000.—

## Description

**Eine virtuelle Besichtigung der Liegenschaft ist jetzt schon möglich. Bitte kopieren Sie folgenden Link oder laden Sie die PDF-Datei herunter.**

<https://ogulo.de/870/493c24da-ee97-11e9-9cb0-a4bf01195aaa>

**Mehr Bilder finden Sie auf unserer Homepage**

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

In Magden AG findet man alles, was ein lebendiges Dorf ausmacht. Kindergarten, Schulen, Restaurants, Läden, eine vielfältige und aktive gewerbliche Infrastruktur, ausgezeichnetes Quellwasser und eine aufgeschlossene, festfreudige und dem Neuen gegenüber stets offene Dorfbevölkerung. Die nahe Umgebung bietet für jeden Geschmack ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten.

Das Grundstück befindet sich an erhöhter, sonniger Lage, in einem beliebten Wohnquartier mit traumhaftem Weitblick auf Magden und auf die nahe liegende Hügellandschaft. Da es sich um eine reine Quartierstrasse handelt, gibt es nur ganz dezimierten Durchgangsverkehr. Das umliegende Wohnquartier ist bevorzugt, ruhig und es ist geprägt durch gepflegte Einfamilienhäuser. Kindergarten, Schulen und diverse lokale Geschäfte wie Coop, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke etc. sind in unmittelbarer Gehdistanz erreichbar. Von hier aus haben Sie sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in Richtung Rheinfelden, Basel und Zürich.

### **Bestehende Situation - Zweifamilienhaus**

Grosszügig, hell, geräumig, einnehmend: Das sind die Eindrücke beim Betreten des Hauses.

Das 9-Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt mit einem unkonventionellen Raumangebot mit besonderem Flair. Das im Jahr 1969 erbaute Haus verfügt über ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen mit einem zweckmässigen und grossflächigen Grundriss.

Die grosszügige Liegenschaft umfasst eine 5,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und eine 3,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Die Liegenschaft präsentiert sich, gespickt mit interessanten Extras, in bestem Gesamtzustand und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Wohnungen sind über ein internes Treppenhaus erschlossen und können wahlweise zusammengelegt oder komplett autonom genutzt werden.

### **Umbauprojekt ? Einfamilienhaus mit offenem Wohnbereich**

Das Haus wird im heutigen Zustand, jedoch mit einem interessanten Umbauprojekt verkauft. Im Spannungsfeld zwischen Alt und Neu ist ein äusserst attraktives und modernes Projekt entstanden. Für die neue Nutzung werden die zwei Wohnungen zusammengelegt. So wird im Erdgeschoss ein riesiger, offener Wohnbereich entstehen. Offene Küchen liegen voll im Trend! Auch hier wird die offene Bauweise umgesetzt. Die offene Küche mit Kochinsel geht nicht nur in den Essbereich, sondern auch in das Wohnzimmer über und integriert sich somit in den großzügigen Wohnbereich.

Das Dachgeschoss wird auch komplett neugestaltet. Hier sind 4 Zimmer und ein Badezimmer geplant. Die beiden Estriche, als Stauraum bleiben erhalten.

### **Umgebung ? Garten & Parkierung**

Das Wohnhaus wird von einer liebevoll angelegten und stetig gepflegten Grünanlage umgeben. Eine grüne Oase bestehend aus einem Aussenpool (welcher mit einfachen Mitteln kindersicher gemacht werden kann), schöne Rasenflächen, Blumenbeeten, spektakulären Blüten-Sträucher. Die Laube mit Aussen-Cheminée bietet angenehm kühlen Schatten an heißen Tagen und wird, so oft als möglich, als freies Esszimmer genützt. Nach dem Umbau ist die Laube direkt von der Küche aus zugänglich. Für Ihre Fahrzeuge bietet die Liegenschaft, neben einer Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus, auch mindestens 2 Abstellmöglichkeit auf dem Vorplatz.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, das Projekt Ihren Bedürfnissen anzupassen. Sie können die Wände verschieben, das Raumkonzept ändern, das Farb- und Materialwahl selber zu treffen. Wir freuen uns auf Ihre Ideen.

**Wenn Sie sich von diesem Objekt angesprochen fühlen, zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren. Gerne organisieren wir für Sie einen individuellen Besichtigung- oder Beratungstermin.**

### **Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?**

Wir erstellen für Sie eine kostenlose Verkaufschancenanalyse.

Dieses Service-Paket umfasst:

- Marktwertermittlung
- Prüfung der Verkäuflichkeit
- Ermittlung von Steuern, Kosten und Gebühren

Das bedeutet?

Sie wissen genau, welcher Betrag Ihnen, nach dem Verkauf Ihrer Immobilie, zur Verfügung steht.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

[Further information](#) 

### **Exterior**

Balcony/terrace/patio	✓
Child friendly	✓
Garage	✓

### **Characteristics**

Swimming pool	✓
---------------	---

### **Ad**

ImmoScout24 code

5717990

Reference

551066.50e4ddcd-eff4-11e9-9cb0-a4bf01195aaa

## Advertiser



Rinaudo & Kiss Immobilien GmbH  
Carlo Rinaudo  
Geissgasse 18  
4310 Rheinfeldern

Business  061 831 45 45